ZONE (GANDHINAGAR)

A PROJECT BY

SAKAR INFRA SPACE

A PARTNERSHIP FIRM

SAKAR SKY

AGREMENT TO SALE

FLAT NO.

BHARAT K. PATEL ASSOCIATES

Bharat K. Patel, Advocate & Notary
Mrugesh B. Patel, Advocate
Virat B. Patel, Advocate

-: Office -1 :-
7,8,9 First Floor, " Jay Hari Avenue", Jogmaya Estate, Opp. H.P. Petrol Pump,
N.H.-8, C.T.M., Amraiwadi, Ahmedabad-26.

-: Office -2 :-
304, 305, Saral Icon, Opp Reliance Petrol Pump, Nr. Girivar Galaxy Bungalows,
S. P. Ring Road, Vastral, Ahmedabad-382418.

Ph : 079-25853404/07 I Fax : 079-25853404 I M. : 9925032214
Web : www.bkpatelassociates.com I e-mail : bharatkpatelassociate@yahoo.com

કબજા સિવાયનું બાનાખત

જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ ખોરજની સીમના ખાતા નં.૨૪૪૨ ના બ્લોક/સર્વે નં.૪૪૯/૦૦૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૩-૬૨ ને આકાર રૂા.૩.૧૯ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં.૬૩ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૫ ના સબ પ્લોટ નં. ૫/૧ ની ૩૨૧૭ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર **સાકાર ઈન્ફ્રા સ્પેસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી** દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"સાકાર સ્કાય"** એ નામની યોજનાના **બ્લોક ' '**માં આવેલ **ફલેટ નં. (માળ)** વાળી મિલકતના વેચાણનો ***બાનાખતનો કરાર...***

એક તરફવાળા :- **લખી આપનાર**		**સાકાર ઈન્ફ્રા સ્પેસ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો** **PAN NO. AEQFS5756R** ઓફિસઃ ૧૪, ૧૫, ૧૬, ફર્સ્ટ ફ્લોર, અક્ષરધામ રેસીડેન્સી, આર.એ.એફ. કેમ્પની સામે, વસ્ત્રાલ, ગાંધીનગર.
	(૧)	**સંદીપકુમાર ભરતભાઈ પટેલ** ઉં.વ.આ.૩૯, ધંધો-વેપાર, ધર્મે/જાતે-હિંદુ, **AADHAR CARD : 9686 0900 2334**
	(૨)	**ભાવિનકુમાર કનુભાઈ પટેલ** ઉં.વ.આ.૨૮, ધંધો-વેપાર, ધર્મે/જાતે-હિંદુ, **AADHAR CARD : 5461 4378 9383**
	(૩)	**ભાવેશકુમાર હસમુખભાઈ ઠક્કર** ઉં.વ.આ.૪૯, ધંધો-વેપાર, ધર્મે/જાતે-હિંદુ, **AADHAR CARD : 2467 7552 4697**
	(૪)	**અંકિતકુમાર રાજેશભાઈ પટેલ** ઉં.વ.આ.૩૦, ધંધો-નોકરી/વેપાર, ધર્મે/જાતે-હિન્દુ, **AADHAR CARD: 6796 3866 9175**

("જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

બીજી તરફવાળા :-	(૧)	
લખાવી લેનાર	(૨)	
		બંને ઉં.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો-નોકરી/વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ, રહે.

("જેમને હવે પછી કબજા સિવાયના બાનાખતમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

આથી, અમો લખી આપનારા તે તમો લખાવી લેનારને આ કબજા સિવાયના બાનાખતથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧. જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ ખોરજની સીમના ખાતા નં.૨૪૪૨ ના બ્લોક/સર્વે નં.૪૪૯/૦૦૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૩-૬૨ ને આકાર રૂા.૩.૧૯ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી. પી. સ્કીમ નં.૬૩ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૫ ના સબ પ્લોટ નં. ૫/૧ ની ૩૨૧૭ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીનને હવે પછી આ રજિ.બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૪૪૯/૦૦૨ વાળી જમીન તેના અગાઉના માલિકો નારણભાઈ રણછોડભાઈ વિગેરેનાઓની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તેઓના નામે ચાલતી આવેલી.

૩. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૪૪૯/૦૦૨ વાળી જમીનના ખેડુત ખાતેદાર નારણભાઈ રણછોડભાઈ વિગેરેનાએ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ, ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૧/૭/૨૦૨૧ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતાં કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરના તા.૧૭/૮/૨૦૨૧ ના હુકમ ક્રમાંક ૧૪૭૯/૦૬/૦૩/૦૫૬/૨૦૨૧ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધિન મંજુરીની આથી નોંધ કરવામાં આવી. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૧૭૬૫ થી તા.૧૭/૮/૨૦૨૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૪. ત્યારબાદ, મજકુર બ્લોક/સર્વે નં.૪૪૯/૦૦૨ વાળી જમીન તેના અગાઉના માલિકો નારણભાઈ રણછોડભાઈ વિગેરેનાઓ પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢીએ વેચાણ રાખેલી. જે અંગેનો રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૪૭૭૯૬ થી તા.૨૧/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી ગાંધીનગર સમક્ષ નોંધાયેલ. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમૂના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૨૩૨૯ થી તા.૯/૧૧/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. આમ, ત્યારથી મજકુર બ્લોક/સર્વે નં.૪૪૯/૦૦૨ વાળી જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલી. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે ચાલતી આવેલી.

૫. ત્યારબાદ, લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકીય ઉપયોગી બાંધકામ કરવા અંગેના રીવાઈઝ પ્લાન ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજૂ કરતાં ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ક્રમાંક નં.PRM/GMC/596/KHORAJ-63/09/2022/20207 થી તા.૧૮/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ પ્લાન/ નકશાઓ મંજૂર કરી બાંધકામની રજાચિટ્ઠી આપી બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે.

૬. આમ, ઉપરોક્ત પેરામાં જણાવ્યા મુજબ રજાચીઠ્ઠીથી મંજુર થયેલ બાંધકામ અંગેના પ્લાન તમો લખાવી

લેનારે જોઇ તપાસી લીધેલ છે તે પણ તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ પ્લાનમાં જો કોઈ ફેરફાર કરવો જરૂરી હોય તો તે પ્રમાણે ફેરફાર કરવા અને તેના અંગેના રીવાઈઝડ પ્લાન તૈયાર કરી સદર ઓથોરીટી પાસેથી મંજુર કરાવવા અમો લખી આપનાર હક્કદાર છીએ. તે તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ વ્યકિતઓને કબુલ મંજુર તેમજ બંધનકર્તા રહેશે.

૭. ત્યારબાદ, અમો લખી આપનારે મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ ઉપરોક્ત જમીન ઉપર **"સાકાર સ્કાય"**ના નામથી રહેણાંકીય હેતુસારુ ફલેટો બાંધવાનું નક્કી કરેલ. જેમાં બેઝમેન્ટ, હોલોપ્લીન્થ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર + ૧૩ એમ કુલ ૧૩(તેર) ફ્લોરના **કુલ ૧૦૦** ફ્લેટોનું બાંધવાનું નક્કી કરેલ. તેમજ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ બ્લોકમાં નીચે બેઝમેન્ટ-૧ તથા બેઝમેન્ટ-૨ માં પાર્કિંગની જગ્યા તેમજ હોલોપ્લીન્થમાં પાર્કીંગની જગ્યા તથા સમગ્ર યોજનાને ઉપયોગી કોમન એસેટ તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન એસેટ તથા સુવિધાઓ સહિતની મિલકત તથા સ્પેસીફીકેશન વિગેરેની જોગવાઈ સાથેના બાંધકામ કરવાની યોજના અમોએ હાથ ધરેલ; જે હાલમાં જારી છે. જેને હવે પછી **"સદરહુ યોજના"** અગર **"સદરહુ સોસાયટી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૮. વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નિચે મુજબ આવેલ છે.

- બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : "**સાકાર સ્કાય**"
- બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૧ (BLOCK - A, B)
- બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા : ૨
- માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કા માટે) : ૧૩

ફલોર	ઉપયોગ	બ્લોક	બ્લોક
		BLOCK-A માં આવેલા ફ્લેટો	BLOCK-B માં આવેલા ફ્લેટો
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૪	૪
બીજા માળ	રહેણાંક	૪	૪
સાતમા માળ	રહેણાંક	૪	૪
ચોથો માળ	રહેણાંક	૪	૪
પાંચમો માળ	રહેણાંક	૪	૪
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	૪	૪
સાતમો માળ	રહેણાંક	૪	૪
આઠમો માળ	રહેણાંક	૪	૪
નવમો માળ	રહેણાંક	૪	૪
દસમો માળ	રહેણાંક	૪	૪
અગિયારમો માળ	રહેણાંક	૪	૪
બારમો માળ	રહેણાંક	૪	૪
તેરમો માળ	રહેણાંક	૨	૨

સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૧	૧
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ રૂમ	૧	૧

તથા તેમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા સ્પેશિફિકેશન સહીતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૯. વધુમાં સદર "**સાકાર સ્કાય**" નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ હાલમાં જારી હોઇ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "**સદર કાયદો**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર- , તા. થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

૧૦. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટ/એન્જિનીયર દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે. જેથી બીજી તરફવાળા કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરે તો તે આથી રદબાતલ યાને કે નિરર્થક છે.

૧૧. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ લાવી આપેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ / લખાવી લેનારે જોઇ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઇપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

૧૨. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને એક તરફવાળાએ મજકુર **"સાકાર સ્કાય"** એ નામની યોજનાના **બ્લોક** ' 'માં આવેલ **ફલેટ નં.** (**માળ)** વાળી ક્ષેત્રફળ આશરે **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા **સ.ચો.મી.** રેરા કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન ફેસીલીટીઝ, કોમન એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા સ્પેશિફિકેશન સહિતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ)માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતમાં "**સદરહુ મિલકત**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા.** **/- અંકે રૂપિયા** **પુરા**માં આજરોજ વેચાણ આપેલ છે

(કે જેમાં નિચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયાની કિંમત તથા બેઝમેન્ટમાં કોમન મંજુર થયેલ સ્ટોરની કિંમત તથા કોમન એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા સ્પેશિફિકેશનનો સમાવેશ થઈ જાય છે) જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

૧૩. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો અમો એક તરફવાળા નિચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે. તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર મિલકત વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું. જેમાં બીજી તરફવાળાની સંમતિ રહેશે.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા.** **/- અંકે રૂપિયા** **પુરા** કે જેમાં નિચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

	ક્ષેત્રફળ	**વિવરણ**
(i)	સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટનું નેટ કારપેટ એરીયા
(ii)	સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની/વરંડા નં.૧.
(iii)	સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા બાલ્કની.

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલકતના બાના પેટે **રૂા.** **/- અંકે રૂપિયા** **પુરા**ની રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ છે જે એક તરફવાળાને મળી ચુકેલ છે. જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

-: વેચાણ અવેજ પહોંચ્યાની વિગત :-

	રકમ		**ચેક નંબર/DD**	**તારીખ**	**બેંકનુ નામ**
	રૂા.	/-			Bank
	રૂા.	/-			Bank
કુલ	**રૂા.**	**/- અંકે રૂપિયા**		**પુરા.....**	

૩. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજતારીખથી તા. સુધીમાં નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય બાંબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ચુકવી આપવાનુ રહેશે.

ક્રમ	**મુદત**	**ટક્કાવારી**
૧.	બુકીંગ	કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહીં
૨.	કરારના અમલ સમયે	કુલ કિંમતના ૩૦ % થી વધુ નહીં
૩.	પ્લીન્થ સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૪૫ % થી વધુ નહીં
૪.	સ્લેબ સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહીં
૫.	દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લમ્બીંગ કામ સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહીં
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, આંતરિક પ્લાસ્ટર એલીવેશન	કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહીં
૭.	આંતરિક પ્લમ્બીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ શટર, બારીઓના કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૮૫ % થી વધુ નહીં
૮.	ઈલે. ફીટીંગ, કોમન સુવિધા વિગેરે કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૯૫ % થી વધુ નહીં
૯.	દસ્તાવેજ/પઝેશન તથા બી.યુ. પરમીશન વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ	
	કુલ	**૧૦૦ %**

૪. વધુમાં સદર બાનાખતની શરતોમાં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી. જે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(i) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઈત્યાદિ તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે. તેમજ સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેટ ટેક્ષ (વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(ii) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે. જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ સોસાયટી વખતોવખતના નક્કી કરે તે મુજબની માસિક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઇ ચાર્જિસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬. વધુમાં સદર મિલકતનુ રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ)માં એટલે કે કોઇ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે. તેથી અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સમચોરસમીટરના અવેજની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કમી ચુકવવાની રહેશે.

પ્રયોજકે યાને કે લખી આપનારે ફાળવણીથી મેળવનારાને, ઈમારતના બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થાય બાદ અને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ ત્રણ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધિન, કાર્પેટ એરિયામાં કરેલ ફેરફારો, જો હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને, ફાળવમી થયેલ છેવટના કાર્પેટ એરિયાની ખાતરી કરવાની રહેશે. પ્રયોજક દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કાર્પેટ એરીયા માટે ચૂકવેલ કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જે નિયત મર્યાદામાં કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારાએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જ્યારથી તેવી વધારાની રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે તારીખથી નક્કી કરેલ વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. ફાળવણીથી મેળવનારાને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારા પાસે ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માઈલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમ માંગણી કરવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થાઓ કરારની શરતોમાં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી.ના સરખા ભાવે જ કરવાના રહેશે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે. જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં. તેમ છતાં, જો યોજનાનું સૌંદર્ય જળવાઇ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હિત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતોવખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેક્ટ, એન્જિનિયરની સુચના મુજબ કોઇ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એક તરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

૮. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઇનમાં ફેરફાર કરવાની

જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતું હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એક તરફવાળા કરી આપીશું. તેમજ બીજી તરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે-ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે. જે તમામ પેમેન્ટ "**મે. સાકાર ઈન્ફ્રા સ્પેસ**" નામથી આપવાનો રહેશે.

૧૦. વધુમાં અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ આજતારીખથી તારીખ **૩૧/૦૩/૨૦૨૭** સુધીમાં પૂર્ણ કરવાના છે અને તે પછી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની છે. તેથી જ્યારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખિત જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ગુડાના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે. પરંતુ, સદર મિલકતની તમોને ડીસ્કાઉન્ટ કિંમતમાં વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ તમો બીજી તરફવાળાએ સદર બાનાખતની શરતોમાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૧. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનુ રહેશે. પરંતુ, જો કોઈ સંજોગોમાં માલસામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવસર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુદ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ સરકારી અર્ધસરકારીના નિતીનિયમોનુસાર ફેરફાર કે વિલંબ થાય તો તે અંગે બીજી તરફવાળાએ સંપૂર્ણ સાથસહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

૧૨. વધુમાં એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ આનુષાંગિક કારણોસર સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખિત જાણ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કરવાનો રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર લેખિત નોટીસ મળેથી દિન ૬૦ (સાંઈઠ)માં તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાના રહેશે.

૧૩. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એક તરફવાળાને સમયસર

ન ચુકવે તો એક તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દિવસની અંદર બીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ન ચુકવે તો અમો એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ. તેવી જ રીતે અમો એક તરફવાળા નિયત સમયમર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી ન મેળવી આપીએ તો બીજી તરફવાળાએ ચૂકવેલ બાનાના અવેજની રકમ એક તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ પરત આપવાની રહેશે.

૧૪. વધુમાં સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદિ તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં, જો તમો બીજી તરફવાળા સદર નિયત સમયમર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

૧૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એક તરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ. પરંતુ, તમો બીજી તરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એક તરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર છીએ.

(i) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને પંદર દિવસની લેખિત નોટીસ રજી. એ.ડી./ઈ-મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદ્દના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં, તમો બીજી તરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(ii) અને તેમ થતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૨૦ ટકા રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ૬૦(સાંઈઠ) દિવસમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. તેમ છતાં, સદર ૬૦(સાંઈઠ) દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(iii) વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે. જે અંગેનો

તમામ ખર્ચ તમો બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનારનો રહેશે અને એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઇ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એક તરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઇને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજી તરફવાળાની કોઇપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(iv) વધુમાં ઉપર મુજબ નોટીસ આપ્યા છતાં તેમજ અમો એક તરફવાળા સદર મિલકત પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતાં તમો બીજી તરફવાળા સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ ના કરી આપો તો અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ કરવા તથા તે સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હક્કદાર બનીશું. જેની તમો બીજી તરફવાળા આથી અમો એક તરફવાળાને સત્તા, સંમતિ અને અધિકાર આપીએ છીએ.

૧૬. વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજ્જે સોંપવાનો રહેશે.

પરંતુ, જો પ્રયોજક બાંહેધરી આપેલ સમયમર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં અને ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળનારા, જે પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય, ને ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચૂકવેલ દરેક રકમ ઉપર દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી રેરાના નીતિનિયમો અનુસાર વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. ફાળવણીથી મેળવનારા, ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચૂકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી રેરાના નીતિનિયમો અનુસાર વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

૧૭. વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે. તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતીનિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતોવખતના જોગવાઇનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઇ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૧૮. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં.

૧૯. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટનેન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે. તેમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફીકેટો ધારણ કરવા પડશે. તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારાધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતોવખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે. તેમજ બીજી તરફવાળાએ વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ તથા ખર્ચની રકમ સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરેલ નિતીનિયમોનુ અનુસાર ભરવાની રહેશે અને જો તે ભરપાઈ ન કરે તો બીજી તરફવાળાને સોસાયટી પાણી, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વાપરતાં અટકાવી શકાશે.

૨૦. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નિતીનિયમોનો અને વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/ જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સોસાયટીની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ કરી શકશે.

૨૧. વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ગુડાના ટેક્ષો, ઈલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

૨૨. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જિસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચુકવવાના રહેશે.

૨૩. વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(i) અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનુ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનુ સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એક તરફવાળાનો છે.

(ii) સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફીકેટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી. તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ગુડા કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે.

(iii) અમો એક તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી.

તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઇ રાઇટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઇને કોઇ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઇ લખાણો કરેલ નથી. સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

૨૪. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(i) સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે. તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના તથા ગુડા/મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વખતોવખતના ધારાધોરણનું પાલન કરવાનું રહેશે.

પરંતુ, ફાળવણીથી મેળનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફાળવણીથી મેળવનારા એપાર્ટમેન્ટ અથવા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ પ્રયોજકે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન હોય તો, ફાળવણીથી મેળવનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. આ શરતે કે પ્રયોજક તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહીં ઠરે જેના માટે તેઓ જવાબદાર હોય અથવા જે પ્રયોજકના નિયંત્રણ બહાર હોય.

(ii) તમો બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજવસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થોનો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે રાખવાનો નથી. તેમ છતાં, આવી કોઇ વસ્તુ તમો બીજી તરફવાળા રાખો અને તેનાથી સોસાયટીની કોઇપણ એમેનીટીઝ કે સ્ટ્રક્ચર કે અન્ય પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઇ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઇ નિર્ણય લે તે તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(iii) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજી તરફવાળાએ વખતોવખતના પોતાના ખર્ચે સદરહુ મિલકતના પ્લાન પાસ મુજબ કરવાના રહેશે. તેમ છતાં, તે અંગે તમો બીજી તરફવાળા કોઇ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એક તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઇ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહિત તમો બીજી તરફવાળા ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(iv) વધુમાં સદર મિલકતની દિવાલો કોમન છે. તેથી કોઇપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં. તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઇ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી.ને નુકશાન થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં અને કરે/કરાવે અને તેનાથી જે કોઇ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજી તરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઇ કરવાનો રહેશે.

(v) વધુમાં દરેક મિલકતના વેચાણ લેનારાઓને તેમની મિલકતની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઇઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં.

(vi) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મિલકતના માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે. તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર મિલકતમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે. તેમ છતાં, તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(vii) વધુમાં કુત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુદ્ધ, આંતરિક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને /અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસોયટી પાસેથી પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી રકમ ચૂકવી મેળવવાનો રહેશે. તેમજ સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા સોસાયટીના નિતીનિયમો અનુસાર શરતભંગ કર્યા વગર ૧૫(પંદર) દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(viii) વધુમાં બીજી તરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતો મુજબ રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં અને ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકતમાં એક તરફવાળાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો ચાલુ અને અબાધિત રહેશે.

(ix) વધુમાં બીજી તરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતોવખત સદર યોજનામાં આવી શકશે. તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતું હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દિન-૫ (પાંચ)માં તેવા સુચનો લેખિતમાં એક તરફવાળાને આપવાના રહેશે. અને તેવા સુચનો એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે.

(x) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજી તરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી. એટલું જ નહીં, પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ

ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદિ તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

(xi) વધુમાં સદરહુ યોજનાના પ્રયોજકે યાને કે એક તરફવાળા લખી આપનારાએ મજકુર યોજનામાં આવેલ સદરહુ મિલકતનો સદર કર્યા કર્યા પછી સદરહુ મિલકત (એપાર્ટમેન્ટ) ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી.

૨૫. વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઇ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતીનિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે. જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૨૬. વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ, તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કિંમતના ૨૦% વસુલ લઈ તમો બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૭. વધુમાં એક તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ "**સાકાર સ્કાય**" એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં. પરંતુ, એક તરફવાળાને સદર નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને જો તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસૂર કરશો તો સર્વિસ સોસાયટી કડક પગલાં લઈ શકશે.

૨૮. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામા ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજી તરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે.

૨૯. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઇપણ પ્રકારનો સરસામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કીંગ આપેલ છે. તેથી બીજી તરફવાળાએ ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદવિવાદ ન થાય તે હેતુસર પોતાના વાહનનું પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે.

૩૦. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથી જ આ બાનાખતનો કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે અન્યથા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઇને વેચાણ આપવા એક તરફવાળા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઇ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઇ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૩૧. વધુમાં બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઇ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

૩૨. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઇપણ શરતના અર્થઘટન અંગે કે તેના અમલવારી અંગે કોઇ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે. જે અમો એક તરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે. તેમજ એક તરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થે સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઇ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારાવધારા કરવાનું હશે તો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખિતમાં કરવાનો રહેશે.

૩૩. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે. તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

પરંતુ, આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતાં કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેટળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતાં કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકૂળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ્દ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

૩૪. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઇ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઇટલ્સને નુકશાન ન થાય. તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે રેરાના નિયમો

અનુસાર ફરજીયાતપણે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સયુંક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે.

૩૫. વધુમાં સદર યોજના માટે સદર જમીન ઉપર ગાંધીનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી ૫૭૯૦.૬૦ સમચોરસમીટરની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર છે. તેમજ પેઈડ એફ.એસ.આઈ. ૭૦૭૭.૪૦ સ.ચો.મી. છે. જે કુલ એફ.એસ.આઇ. ૧૨૮૬૮ સ.ચો.મી. પૈકી ૧૨૮૪૬.૫૫ સ.ચો.મી. એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરી અમો એક તરફવાળાએ ગાંધીનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી પ્લાનો મંજૂર કરેલ છે. જે તૈયાર પ્લાનો અગાઉ જ તમોને બતાવી દેવામાં આવેલ હોઇ અને તે મુજબ બાંધકામ થશે તેવી જાણ અગાઉ જ કરી દિધેલ હોઇ તે તમો બીજી તરફવાળાને કબુલ, મંજૂર છે અને રહેશે અને તે અંગેના પ્લાન મંજૂર કરાવવા માટે તમો બીજી તરફવાળાની કે અન્ય કોઈ સભાસદોની સહી, મત્તા લેવાની જરૂરિયાત રહેશે નહીં જેની ઈરરીવોકેબલ મુક્ત સંમતિ બીજી તરફવાળા આપે છે અને ભવિષ્યે સદર જમીનમાં વધારાની એફ.એસ.આઇ. કે ટી.ડી.આર. મળે તો તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે ટી.ડી.આર. પ્રમાણે બાંધકામ કરવાનો હક્ક માત્ર અમો એક તરફવાળાનો જ રહેશે અને તેવા વધારાના બાંધકામનો અમો એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છીએ અને તેવા બાંધકામ કરવા અંગે જે કોઇ પ્લાનો, પરવાનગીઓ જે તે માન્ય ઓથોરીટી પાસેથી લેવાની જરૂરિયાત ઉભી થાય તો તેવી અરજીઓ, એફીડેવીટો, સોંગદનામા, પ્લાનો વિગેરેમાં એક તરફવાળા સહીઓ કરી શકશે તે અંગે આથી બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને મુક્ત સંમતિ આપે છે અને તે રીતે સદર જમીનમાં ભવિષ્યમાં જે કોઇ વધારાની એફ.એસ.આઇ. કે ટી.ડી.આર. મળે તેની માલિકી અમો એક તરફવાળાની રહેશે.

૩૬. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ,ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમય હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો ખાલી જોગવાઈઓની આ કરારના હેતુ સાથે અંતર્ગત હોય તેટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૩૭. સદરહુ પ્રોજેકટમાં બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક,હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી તેનો તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસિએશનનો રહેશે.

પરિશિષ્ટ - ૧

જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ ખોરજની સીમના ખાતા નં.૨૪૪૨ ના બ્લોક/સર્વે નં.૪૪૯/૦૦૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૫૩-૬૨ ને આકાર રૂા.૩.૧૯ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં.૬૩ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૫ ના સબ પ્લોટ નં. ૫/૧ ની ૩૨૧૭ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર સાકાર ઈન્ફ્રા સ્પેસ એ નામની ભાગીદારી

પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"સાકાર સ્કાય"** એ નામની યોજનાના **બ્લોક ' '**માં આવેલ **ફલેટ નં.**
(માળ) વાળી ક્ષેત્રફળ આશરે   **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા   **સ.ચો.મી.** રેરા કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન ફેસીલીટીઝ, કોમન એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની   **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના હક્કો સહિતની મિલકત તથા   **સ.ચો.મી.** બેઝમેન્ટમાં કોમન વરાડે પડતાં મંજુર થયેલ સ્ટોર રૂમ સહિતની મિલકત.....

-: **ખુંટ ચારની વિગત** :-

પૂર્વ	:
પશ્ચિમ	:
ઉત્તર	:
દક્ષિણ	:

સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સને ૨૦૨૩ ના અરસામાં થયેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ તથા સ્પેસીફિકેશન

૧. દરેક ટોઈલેટમાં લિન્ટલ લેવલ સુધી કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ.

૨. કનસીલ્ડ યુ-પીવીસી અને પીવીસી પાઈપ ફીટીંગ તથા ઉત્તમ ગુણવત્તાનાં પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ્સ.

૩. સીંગલ ફેઝ પાવર સપ્લાય, આઈ.એસ.આઈ. સ્ટાન્ર્ડડ કંપની વાયરીંગ તથા મોડ્યુલર સ્વીચો.

૪. ભૂકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર.

૫. અંદરની તરફ માલા પ્લાસ્ટર પટ્ટી ફિનીશ સાથે અને બહારની તરફ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર એક્રેલીક પેઈન્ટ સાથે.

૬. વિટ્રીફાઈડ ફલોરીંગ તથા કિચનમાં બ્લેક ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ.

૭. ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર અને બાકીના ફલશ ડોર તથા એલ્યુમિનિયમ સ્લાઈડીંગ બારીઓ સાથે.

૮. સી.સી. ટી. વી. કેમેરા સાથે.

૯. ચિલ્ડ્રન પ્લે એરિયા સાથે.

૧૦. આર.સી.સી. રોડ અને સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે.

૧૧. સ્ટાન્ડર્ડ લીફ્ટ સાથે.

૧૨. આકર્ષક તથા આધુનિક એલીવેશન અને ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા સાથે.

એ રીતેના ઉપર પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપેલ છે.

૩૮. વધુમાં સદરહુ **"સાકાર સ્કાય"**ના નામે ઓળખાતી યોજના તથા તેમાં આવેલ બાંધકામવાળી મિલકતોના

રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેને આનુષાંગિક લખાણો રજૂ કરવા માટે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ એકશ્રી ભાવેશભાઈ હસમુખભાઈ ઠક્કરને રજિ. સ્પેશીફિક પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ અનુ. નં. થી તા. ના રોજ સબ રજિસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં કરી આપેલ છે.

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહશરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એક્જીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ / /૨૦૨૩ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે કરેલ છે.

<u>લખી આપનાર/એક તરફવાળા</u> **<u>સાક્ષી</u>**
મે. સાકાર ઈન્ફ્રા સ્પેસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેમના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

૧.............................. ....
સંદીપકુમાર ભરતભાઈ પટેલ

૨.............................. ....
ભાવિનકુમાર કનુભાઈ પટેલ

૩..............................
ભાવેશકુમાર હસમુખભાઈ ઠક્કર

૪..............................
અંકિતકુમાર રાજેશભાઈ પટેલ

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશીષ્ટ

<u>લખી આપનાર/એક તરફવાળા</u>
મે. સાકાર ઈન્ફ્રા સ્પેસ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેમના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

૧...............................
સંદીપકુમાર ભરતભાઈ પટેલ

૨...............................
ભાવિનકુમાર કનુભાઈ પટેલ

૩...............................
ભાવેશકુમાર હસમુખભાઈ ઠક્કર

૪...............................
અંકિતકુમાર રાજેશભાઈ પટેલ

<u>લખાવી લેનાર/બીજી તરફવાળા</u>

૧...............................